Associazioni Inquilini e Abitanti

DISMISSIONI ENASARCO: GLI INQUILINI DI VIA DE MARCO A ROMA PROTESTANO CONTRO I PREZZI DI VENDIDA DEGLI ALLOGGI!

Roma, 16/04/2013

DISMISSIONE IMMOBILI DI VIA MICHELE DE MARCO: ARRIVATE LE PRIME LETTERE DI PRELAZIONE!

PREZZI INGIUSTIFICATI, OPERAZIONE PRIVA DI TRASPARENZA CON PALESI INCONGRUENZE E VIOLAZIONI DEGLI ACCORDI SOTTOSCRITTI DALLA FONDAZIONE, SILENZIO E COMPLICITA' DEI SINDACATI "MANDATARI"!

I perché della beffa a danno degli inquilini, qualche spunto di riflessione:

- Enasarco, benché sia un ente gestore di prestazioni previdenziali e assistenziali obbligatorie, ha inteso dismettere il proprio patrimonio immobiliare, agendo come soggetto giuridico privato, ai sensi del D.Lgs. n. 509/1994, sulla base di accordi sindacali che ne definiscono i criteri e le modalità di vendita, non ritenendo applicabili le normative sulle dismissioni degli enti pubblici, che risultano socialmente più eque e favorevoli agli inquilini;

- la proprietà ha determinato il prezzo degli immobili del civico 50, scegliendo quello

massimo consentito (€2.750 mq lordi, che equivalgono a 1.732 netti al mq), nonostante che tale valore possa essere applicato, secondo quanto disciplinato dagli accordi sindacali, unicamente a condizione che gli stabili siano in uno stato conservativo normale e siano accatastati in A/2. E' a tutti noto che gli interventi eseguiti dalla Fondazione risultano, a tutt'oggi, limitati e largamente insufficienti; il requisito del normale stato conservativo è palesemente insussistente. Perplessità, altresì, suscita l'attuale accatastamento in A/2, in ragione del cattivo stato conservativo, della scarsa qualità costruttiva e funzionalità degli edifici, che non risulterebbe coerente con la normativa catastale vigente e con le rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), per il quale la tipologia prevalente nella zona è quella con caratteristiche di *"abitazioni di tipo economico"* (A/3). Sulla materia, sebbene ai soli fini di determinazione dell'equo canone, il Tribunale Civile di Roma, con sentenza definitiva n. 19884/98, aveva stabilito che le unità immobiliari locate di via M. De Marco dovevano considerarsi appartenenti alla categoria A/3. Tale circostanza determina effetti distorsivi nella individuazione del più congruo valore di vendita, giacchè le quotazioni O.M.I. della citata area territoriale esprimono valori assai diversi per le tipologie catastali A/2 (€/mq 2.750) e A/3 (€/mq 2.400). In buona sostanza, l'Enasarco avrebbe potuto determinare un prezzo base, non superiore a € 2.400 (che diventano a 1.512 netti al mq), ma si è ben guardata dal farlo. I criteri scelti incidono sul prezzo finale, come vedete, di oltre 200 euro a mq.

- clamoroso è il caso dei pozzi privi di acqua, che renderebbero giuridicamente inidonee le parti a verde condominiale e inabitabili i giardini di pertinenza privata. Nonostante il grave vizio Enasarco vende e calcola i giardini privati a prezzo pieno, secondo le regole previste dal DPR 138/98. Il giochino vale intorno ai 30.000-40.000 euro e oltre; queste sono, con ragionevole approssimazione, le cifre richieste per giardini e verande. E' una vera e propria vessazione che intendiamo adeguatamente contrastare.

- le lettere inviate dalla proprietà non forniscono alcuna indicazione sui criteri di formazione del prezzo delle singole unità abitative, né sono specificati i coefficienti dei listini di frazionamento che assegnano a ciascun appartamento i correttivi migliorativi o peggiorativi, in funzione di alcune variabili (piano, tipologia, orientamento, esposizione);

- la gestione degli accordi tra oo.ss. e Fondazione non garantisce sufficiente trasparenza alle operazioni di vendita, vede prevalere interpretazioni unilaterali e sfavorevoli agli inquilini (tra le quali vi è l'obbligo del condominio di stipulare un contratto di servizi di portierato) e non offre né alcuna possibilità di contraddittorio né

adeguate tutele giuridiche all’acquirente;

- l'Enasarco, con gara del 14/1/2013, ha deliberato lavori per l’eliminazione delle stato di pericolo degli edifici resosi necessari a seguito degli accertamenti eseguiti dai VV.F.. Si tratta per lo più interventi per la loro messa in sicurezza, senza i quali la Fondazione non può procedere ai rogiti. Allo stato delle informazioni disponibili non è dato sapere se e in che misura sono previsti quegli interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per ristabilire il normale stato conservativo, senza i quali, lo ribadiamo, non può ritenersi giustificato il prezzo di €/mq 2.750. Sostenere che questi lavori siano sufficienti per risanare gli stabili senza conoscere l’importo e il dettaglio degli stessi è una gran balla. E cosa ne sarà delle singole porzioni immobiliari bisognose di importanti manutenzioni straordinarie? Lo sappiamo come la Fondazione gestisce queste problematiche, le scarica sugli inquilini; qualche volta interviene, se è proprio costretta dalla ASL, dai VV.F. o da qualche opportuna segnalazione.

PER LA DIFESA DEI LEGITTIMI INTERESSI LE RISPOSTE DEGLI INQUILINI NON POSSONO CHE ESSERE QUESTE: ORGANIZZAZIONE, COMPETENZA E TUTELA LEGALE!

SIAMO A UNA FASE DECISIVA, NON C’E’ PIU’ TEMPO DA PERDERE! COSA FARE SUBITO?

• CHIEDERE LA IMMEDIATA SOSPENSIONE E REVOCA DELLE LETTERE DI PRELAZIONE!

• CONTRASTARE I PREZZI ENASARCO CON PERIZIE TECNICHE E ANALISI DEI COSTI PER RIPORTARE GLI STABILI AL NORMALE STATO CONSERVATIVO. E’ LO STRUMENTO INDISPENSABILE CHE MISURA LA CONGRUITA’ DEL PREZZO SCELTO DALL’ENASARCO CON GLI ONERI DEGLI INEVITABILI LAVORI!

• ORGANIZZARE LA TUTELA LEGALE CON MANDATARI INDIPENDENTI!

IL COMITATO INQUILINI via M. De Marco